



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestand
z. B.: Fl. 5 Flurnummer
z. B.: 109/2 Flurstücksnummer
Flurstücksgrenze

Bauliche Anlage

Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 7 BauGB
Baugrenze gem. § 23 Abs. 1 und Abs. 3 BauNVO

| | | | |
|------------------|----------|--|---|
| GEe | | Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse |
| 0,8 | 2,0 | Grundflächenzahl § 16, § 17 und § 20 BauNVO | Geschoßflächenzahl § 16, § 17 und § 20 BauNVO |
| o | 5° - 15° | Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO, o=offen | Dachneigung |
| FH max. = 5,03 m | | Höchstgrenze der Firsthöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Absatz 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | |
| TH max. = 3,86 m | | Höchstgrenze der Traufhöhe gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 Abs. 1 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB | |

- Verkehrsfahrbahn gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Verkehrsfahrbahn gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB besonderer Zweckbestimmung; hier: Wirtschaftsweg
- hier: Fuß- und Radweg
- hier: Straßenbegleitgrün
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Nachrichtliche Übernahme**
- unterirdische Leitung Telekom
 - unterirdische Leitung Strom
 - unterirdische Leitung Kanal
 - unterirdische Leitung Wasser
 - Stahlmast M. 53
 - oberirdische 110 kV Freileitung mit Schutzstreifen Offheim - Niederselters BI. 3004
 - Abgrenzung der Bauverbotzone gem. § 23 Abs. 1 HstRg
 - Baubeschränkungzone gem. § 23 Abs. 2 HstRg

Flächendisposition (ca. Angaben)

| | |
|------------------------|------------------------|
| Gesamtfläche | = 4.605 m ² |
| Baufläche GEE | = 2.685 m ² |
| bebaubar gem. GRZ 0,8 | = 2.148 m ² |
| Freifläche | = 537 m ² |
| Verkehrsfahrbahn | = 1.920 m ² |
| Goethestraße Bestand | = 1.385 m ² |
| Wirtschaftsweg Bestand | = 190 m ² |
| Straße Planung | = 345 m ² |

| | |
|------------------|----------|
| GEe | |
| 0,8 | 2,0 |
| o | 5° - 15° |
| FH max. = 5,03 m | |
| TH max. = 3,86 m | |



Zur besseren Transparenz werden nachfolgend alle neuen Passagen roter Schrift dargestellt.

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

| Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO | Maß der baulichen Nutzung § 16 BauNVO | Bauweise § 22 BauNVO | Zulässige Nutzung und Nutzungseinschränkungen § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO |
|--|---------------------------------------|-------------------------|--|
| Zulässige Nutzung gemäß BauNVO | Grundflächenzahl § 19 BauNVO | Geschoßzahl § 20 BauNVO | Zahl der Vollgeschosse § 19 u. 2 BauGB |
| GEe | GRZ | GFZ | Z |
| Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO | 0,8 | 2,0 | o (offene Bauweise) |

Zulässig sind Betriebe und Anlagen gem. § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO, die nach ihren Auswirkungen und Störungen auch in Mischgebieten zugelassen werden könnten.

Zulässig sind daher nur -Gewerbebetriebe, die auch in einem Mischgebiet zugelassen werden könnten (mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben und Beherbergungsbetrieben sowie Schank- und Speisegaststätten), -Lagerhäuser, -Geschäfte Büro- und Verwaltungsgelände, -Anlagen für sportliche Zwecke, -Wohnungen für Arbeits- und Betriebspersonen sowie für Betriebsleiter gem. den Vorschriften des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie -Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind: -offene Lagerplätze -Tankstellen -Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher vergleichbar sind -Behandlungsbetriebe sowie Schank- und Speisegaststätten -Vergärungsstellen -Anlagen für kirchliche und/oder kulturelle Zwecke

Ebenfalls ausdrücklich ausgeschlossen sind nach § 1 Abs. 9 i. V. m. Abs. 5 BauNVO Bauschreinerien, Maschinenbauwerkstätten, Schreinereien, Zimmerleien, KFZ-Reparaturwerkstätten, Lackierereien und Stanzerleien.

2. **Höhen der baulichen Anlage gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO**

Es gelten die nachfolgenden Höhenbeschränkungen:
max. Firsthöhe FH max. = 5,03 m
max. Traufhöhe TH max. = 3,86 m

Der First ist in einem seitlichen Abstand von mind. 10 m zur örtlich vorhandenen Leitungsachse (110 KV-Hochspannungsfreileitung) zu errichten.

Definition und Errichtung von Außenwand- (TH) und Firsthöhen (FH):
Als maximal zulässige Traufhöhe TH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
Als maximal zulässige Firsthöhe FH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist 201,90 m üNN.
Höhenbezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist 201,90 m üNN.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

4. **Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. §§ 14 und 23 BauNVO**

Zufahrten, Stellplätze, Einfriedungen und Stützmauern sind auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie außerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotzone liegen.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Garagenzufahrten und Stellplätze sind durch versickerungsfähige Materialien zu befestigen (Rasengitter, Pflaster mit hohem Fugenanteil).

Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbausträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

5. **Festsetzungen für den Geltungsbereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Hessenstraße L 3449 ist durch geeignete Vorkehrungen zu gewährleisten (Ausrichtung der Beleuchtung darf nicht zu Blendwirkung führen, Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder Entwässerungsanlage der L 3449 gelangen).

Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Hessenstraße L 3449 ist durch geeignete Vorkehrungen zu gewährleisten (Ausrichtung der Beleuchtung darf nicht zu Blendwirkung führen, Oberflächenwasser aus dem Plangebiet darf nicht auf die Straßenparzelle oder Entwässerungsanlage der L 3449 gelangen).

B. Baordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

- Bauforum**

1.1 **Dächer**
Es sind Putz- und Satteldächer sowie hieraus abgeleitete Dachformen mit einer Neigung von 5 - 15° zulässig.
Für freistehende Garagen und Garagenanbauten sind Flachdächer oder fach geneigte Dächern (bis 20° Neigung) zulässig. Diese können begrünt werden.
Der First ist in einem seitlichen Abstand von mind. 10 m zur örtlich vorhandenen Leitungsachse (110 KV-Hochspannungsfreileitung) zu errichten.

Definition und Errichtung von Außenwand- (TH) und Firsthöhen (FH):
Als maximal zulässige Traufhöhe TH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zur Schrittkante der Außenwand mit der Dachhaut.
Als maximal zulässige Firsthöhe FH gilt das Maß vom Höhenbezugspunkt bis zum oberen Abschluss des Daches.

Höhenbezugspunkt für die maximale Firsthöhe ist 201,90 m üNN.
Höhenbezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist 201,90 m üNN.

1.2 **Fassaden**
Außer Glas sind glänzende und lichtreflektierende Materialien als Außenwandmaterialien zulässig, wenn sie einer aktiven oder passiven Nutzung der Sonneneinstrahlung dienen. Glasfassaden sind nur unter Verwendung von reflexionsarmen oder eingefärbten, getippten, gefärbten oder mattenem Glas zulässig.

2. **Werbeanlagen / Wegweisung**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Grundsätzlich darf damit nur für vor Ort erbrachte Leistung geworben werden. Ihre max. Größe wird auf 3,0 m² begrenzt.
Leuchtwerbung und dynamische Werbung mit Blink-Wechsel-Beleuchtung ist ausgeschlossen.
Eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Hessenstraße durch Werbung ist auszuschließen.
Nötige Wegweisung ist mit Zustimmung von Polizei und Straßenbausträger aufgrund einer Anordnung der Verkehrsbehörde gemäß StVO auszuführen.

C. Aufnahme der Inhalte des Hessischen Wassergesetzes gem. § 9 Abs. 4 BauGB und Aufnahme der Satzungsregelung als Festsetzung in den Bebauungsplan gem. § 37 HWG (zu § 56 des Wasserhaushaltsgesetzes)

Zur Sicherung des Wasserhaushaltes und einer rationellen Verwendung des Wassers und zur Erhaltung der Leistungsfähigkeit der Abwasserbehandlungsanlagen und zur Vermeidung von Überschwemmungsgefahren soll gem. HWG, von Dachflächen abfließendes und sonst auf dem Grundstück anfallendes Niederschlagswasser gesammelt, verwendet oder zur Versickerung gebracht werden, wenn wasserrechtliche oder gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.

Zur Berücksichtigung oben genannter Landesregelung wird die Regenwassernutzung wie folgt festgesetzt:

- Optionale Regenwasserspeicher sind wasserundurchlässig herzustellen. Sie müssen über einen Überlauf an die Kanalisation angeschlossen werden, alternativ kann das überschüssige Wasser aus den Zisternen auf dem Grundstück versickert werden. Voraussetzung ist eine entsprechende Untergrundbeschaffenheit (der Nachweis ist zu erbringen).
- Es ist außerdem zu beachten, dass der Fürarabtrag zum höchsten natürlichen Grundwasserstand mindestens 1,50 m betragen muss und dass das Niederschlagswasser nicht schädlich verunreinigt ist. Die entsprechenden Bedingungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 55 HWG) bzw. des Hessischen Wassergesetzes sind zu beachten. Die Art der Versickerung ist im Bauantrag nachzuweisen.
- Die Entwässerung ist durch Anwendung des Mischsystems zu gewährleisten.
- Versickerungen von Niederschlagswasser auf den Grundstücken sind möglicherweise jedoch aufgrund der stark bindigen Böden mit vermutlich geringen Durchlässigkeiten nicht angezeigt.

6.4 **Solarenergieanlagen (solarthermische und photovoltaische Anlagen) sind zugelassen.**

6.5 **Sicherung der Wanderwege von Kleintieren**
Grundstückseinfriedungen sollen für Kleintiere passierbar bleiben. Durchgehende Beton- und Mauersockel sind daher auszuschließen. Stützmauern bleiben hiervon unberührt. Vorzugweise sollen Leberdenfriedungen hergestellt werden.

6.6 **Schutzstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Erntehöhe von maximal 5 m erreichen. (Vorsichtige Artlenze e) bis gg) Um die Maste herum ist eine Fläche mit einem Radius von 15,00 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dieser Bereich kann teilweise als Parkplatz oder Stellplatzfläche genutzt werden. Bei solcher einer Nutzung kann in Absprache mit dem zuständigen Leitungsbezirk ein kostenpflichtiger Anfahrtschutz für die Masten erforderlich werden.

7. **Aufhebung von Festsetzungen**
Alle im Geltungsbereich dieser Satzung geltenden Festsetzungen der Satzung des ursprünglich zugrunde liegenden Bebauungsplanes "Flur 5 und 6" der Gemeinde Selters, Gemarkung Niederselters, (am 01.03.1985 durch das Regierungspräsidium Gießen genehmigt), einschließlich der in diesem Bereich danach durchgeführten Änderungen 1 bis 5 werden aufgehoben.

D. Sonstige Vorschriften, Hinweise, Empfehlungen, nachrichtliche Übernahme

- Denkmalschutz gem. § 20 - 25 HDSchG**
Bei Erarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z. B. Scherben, Steinlegsteine, Skulpturenreste entdeckt werden. Diese sind nach § 21 HDSchG unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden; Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung zu schützen (§ 21 Abs. 3 HDSchG).
Bei sofortiger Meldung ist in der Regel nicht mit einer Verzögerung der Bauarbeiten zu rechnen. Die mit den Erdarbeiten beauftragten Firmen sind vom Antragsteller entsprechend einzulösen. Der Nachweis hierüber kann jederzeit von der Denkmalschutzbehörde gefordert werden.

2. **Versorgungssträger**
Bei der Planung und Durchführung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sind zu geplanten Baustandorten die Mindestabstände und Vorschriften gemäß DVWG-Regelwerk zu beachten.
Um unnötige Wärmeverluste an den Gebäuden zu vermeiden, ist der beauftragten Baufirma die Auflage zu machen, vor Beginn der Arbeiten die entsprechenden Bestandspläne beim Versorgungssträger anzufordern.
In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzuziehen.
Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Das ausführende Tiefbauunternehmen ist der Telekom mitzuteilen.
Der Einsatz von Geräten (z.B. Baukan) ist im Bereich der 110 KV-Hochspannungsfreileitung nur eingeschränkt möglich. Die "Schutzanweisung Versorgungsanlagen für Baufachleute/Bauherrn" der Westnetz GmbH ist dort einzuhalten und zu beachten. Die geänderte Nutzung des Schutzstreifens ist der Westnetz mitzuteilen. Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Hochspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.
Die geplanten Fahrbahnhöhen im Nahbereich des Mastes sind im Vorfeld detailliert mit der Westnetz GmbH abzustimmen.
Von den Leitungen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bavorarbeiten im Schutzstreifen der Leitung, in unmittelbarer Nähe dazu sind dem Versorgungssträger Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

3. **Bodenausbau / Bauarbeiten**
Bei Abtrag- und Erdarbeiten im Plangebiet sind die Vorgaben im Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“ (Bauabfall) (Bauabfall) (Stand: 01.09.2016) der Regierungspräsidium Gießen für die ordnungsgemäße Abfallaufbereitung und Entsorgung von Erdaustrub u. a. anfallenden Abfällen zu beachten.
Im Hinblick auf die ordnungsgemäße Abfallentsorgung für mineralische Abfälle wird auf die Vorgaben der geltenden Ersatzbaustoffverordnung (EBV) hingewiesen.
Ergeben sich während der Bauarbeiten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten, sind nach HAfBOdSchG die Bauarbeiten umgehend abzubrechen. Der Sachstand ist dem zuständigen Fachdezernat der Regierungspräsidiums unverzüglich zur Prüfung anzuzeigen.
Nachfolgend genannte Infoblätter des Hessischen Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt, Weinbau, Forsten, Jagd und Heimat sind zu beachten: Boden - mehr als Baugrund; Bodenschutz für Bauausführende; Boden - damit ihr Garten funktioniert; Bodenschutz für Hausbauher; (jeweils unter: <https://umwelt.hessen.de>)
Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) als Teil der sog. Mantelverordnung, sowie die Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes BBodSchG sind zu beachten.

E. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 HBO

5. **Zisternen**
Falls die optionalen Regenwassersystemen der Gewinnung von Brauchwasser dienen sollen, wird ausdrücklich auf die DIN-gemäße Trennung von Trinkwasser und Brauchwasser hingewiesen.

6. **Entwässerung**
Es wird darauf hingewiesen, dass tiefer liegende Kellergeschosse möglicherweise nicht im Freispiegel entwässert werden können. Ggf. sind Hebeanlagen auf eigene Kosten zu installieren und zu betreiben.

7. **Wasserwirtschaft/Erwärme**
Die Nutzung der Erdwärme setzt in der Regel eine wasserrechtliche Erlaubnis voraus. Wenn der Lage in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet ist die Errichtung von Erdwärmesonden im Plangebiet nicht zulässig.
Auf die „Arbeitsblätter zur Berücksichtigung von wasserrechtlichen Belangen in der Bauplanung“ von Oktober 2023 der Regierungspräsidien wird hingewiesen.

8. **DIN Normen**
Die DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen" Teil 7 wird im Bauamt der Gemeinde Selters vorgehalten.

9. **Hessisches Straßengesetz (HstRg)**
Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotzone und innerhalb der straßenrechtlichen Bauverbotzone an der freien Strecke der L 3449. Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten.

10. **Plangebaukriterien**
Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage einer digitalisierten Flurkarte erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann Selters der Gemeinde und des Planungsbüros keine Gewähr übernommen werden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch
(BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634), zuletzt geändert BGBl. I Nr. 394 vom 22.12.2023

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV) vom 1. Juli 2001 (BGBl. I Nr. 43 vom 18.07.2001 S. 2598, 2716) Inkrafttreten 01.08.2003

Erlaß zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) in städtebaulichen Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
vom 11.12.2019, BauzS 020219, S. 1376, in Kraft am 24.12.2019

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2001 (BGBl. I Nr. 14 vom 06.04.2001 S. 112) vom 11.12.2019, BauzS 020219, S. 1376, in Kraft am 24.12.2019

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege
(Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) i. d. F. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542 m. W. v. 1. März 2010), zuletzt geändert BGBl. I Nr. 153 vom 15.05.2024

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen
(Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert BGBl. I Nr. 56 vom 08.03.2023

Gesetz über die Mobilisierung von Baualten
(Baualtenmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 Bundesgesetzblatt 2021 Teil I Nr. 33 vom 22. Juni 2021 IS 1802 - 1809, in Kraft getreten am 23.06.2021

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(Wasserhaushaltsgesetz - WHG) (Neufassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585), zuletzt geändert BGBl. I Nr. 409 vom 28.12.2023

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten
(Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I Nr. 16 vom 24.03.1998 S. 502) zuletzt geändert BGBl. I Nr. 9 vom 03.03.2021 S. 306

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge
(Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I Nr. 24 vom 27.05.2013 S. 1274), zuletzt geändert BGBl. I Nr. 202 vom 02.08.2023

Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauplanungsverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften
Gesetz vom 03.07.2023 BGBl. 2023 I Nr. 176, 214, Geltung ab 07.07.2023

Hessische Bauordnung
(HBO) vom 28. Mai 2018 (GVBl. Hessen Nr. 9 vom 06.06.2018 S. 198), zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 25 vom 01.08.2023, S. 692

Hessische Gemeindeordnung
(HGO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. März 2005 (GVBl. Hessen Nr. 7 vom 17.03.2005, S. 142), zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 6 vom 27.02.2023, S. 90

Hessisches Ausführungsgesetz zum Kreislaufwirtschaftsgesetz
(HstKrWG) vom 5. März 2013, GVBl. S. 80, zuletzt geändert am 3. Mai 2018, GVBl. S. 82, 145

Hessisches Denkmalschutzgesetz
(HDSchG) vom 28. November 2016 (GVBl. Hessen Nr. 18 vom 06.12.2016, S. 211)

Hessisches Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft
(HstNatG) vom 25. Mai 2023 (GVBl. Hessen Nr. 18 vom 07.06.2023, S. 379), zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 22 vom 11.07.2023, S. 473

Hessisches Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und zur Altlastensanierung
(HstBodSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. September 2007 (GVBl. Hessen Nr. 21 vom 08.10.2007, S. 652) zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 38 vom 08.10.2021, S. 622

Hessisches Nachbarrechtsgesetz
(NachRG) vom 24. September 1962 (GVBl. Hessen Nr. 30 vom 27.09.1962, S. 417), zuletzt geändert am GVBl. Hessen Nr. 29 vom 05.10.2022, S. 460

Hessisches Straßengesetz
(HstRg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2003 (GVBl. Hessen Nr. 10 vom 27.06.2003, S. 165), zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 21 vom 10.07.2023, S. 426

Hessisches Wassergesetz
(HWG) vom 14. Dezember 2010 (GVBl. Hessen Nr. 23 vom 23.12.2010, S. 548), zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 22 vom 11.07.2023, S. 473

Kreislaufwirtschaftsgesetz
(KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

Raumordnungsgesetz
(ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I Nr. 65 vom 30.12.2008 S. 2986), zuletzt geändert am 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)

Richtlinie 2011/92/EU des Europäischen Parlaments und des Rates über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten
vom 13. Dezember 2011 (ABl. EU vom 28.01.2012 Nr. L 26 S. 1), zuletzt geändert am 16. April 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (ABl. EU vom 25.04.2014 Nr. L 124 S. 1)

Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik
vom 23. Oktober 2000 (ABl. EG vom 22.12.2000 Nr. L 327 S. 1), zuletzt geändert am 30. Oktober 2014 durch Artikel 1 der Richtlinie 2014/101/EU der Kommission zur Änderung der Richtlinie 2000/60/EG des Europäischen Parlaments und des Rates zur Schaffung eines Ordnungsrahmens für Maßnahmen der Gemeinschaft im Bereich der Wasserpolitik (ABl. EU vom 31.10.2014 Nr. L 311 S. 32)

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(Sechzehnte Immissionsschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 2010 (GVBl. Hessen Nr. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 durch Artikel 1 (BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Nr. 75 vom 29.11.2017 S. 3786), zuletzt geändert BGBl. I Nr. 178 vom 06.07.2023

Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts
(Bauplanverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert BGBl. I Nr. 33 vom 22.06.2021 S. 1802

Verordnung über die Durchführung von Kompensationsmaßnahmen, das führen von Ökotothen, deren Handhabung und die Festsetzung von Ersatzzahlungen
(Kompensationsverordnung - KV) 1) 1) FN 881-52 vom 26. Oktober 2018 (GVBl. Hessen Nr. 24 vom 08.11.2018, S. 652) zuletzt geändert GVBl. Hessen Nr. 3 vom 02.02.2019, S. 19

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten
(Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (BGBl. I Nr. 11 vom 24.02.2005 S. 258; BGBl. I Nr. 18 vom 29.03.2005 S. 896) zuletzt geändert BGBl. I Nr. 3 vom 28.01.2013 S. 95

1. a) Aufteilungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
22.05.2024

2. a) Ortsliche Bekanntmachung des Aufteilungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB
19.06.2024

2. a) Ortsliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, sowie deren Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB
___ 2025

3. a) Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes im Internet und öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
___ 2025 bis ___ 2025

3. a) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB
___ 2025 bis ___ 2025

b) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB
___ 2025

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
___ 2025

5. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein.
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den
Jan Pieter Subat
-Bürgermeister-

6. Als Sitzung ausgetagt.
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den
Jan Pieter Subat
-Bürgermeister-

7. Ortsliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am _____ Ortslich, öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den
Jan Pieter Subat
-Bürgermeister-

Selters, den

Ingeltrudis
Ost, Dr. Marcus Schöcher

Stadtplanung
Landschaftsplanung
erschließung

Planungsträger:
Rathaus
Gemeinde Selters
65618 Selters

Projektbezeichnung:
Bebauungsplan
6. Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB
"Flur 5 und 6 - Goethestraße 2a"
Gemeinde Selters, OT Niederselters

Planungsstand:
Entwurf
Verfahren gem. § 13 BauGB

Planungsträger:
Planung:

Maßstab: 1:250
verkleinert 1:500

Plan-Nr.:
1

Plattdatum:
28.04.2025

Planstand:
April 2025

Bearbeitung: H.K.
Zeichner: H.J.

Verfahrensschritte

1. a) Aufteilungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB
22.05.2024

2. a) Ortsliche Bekanntmachung des Aufteilungsbeschlusses gem. § 2 Abs. 1 BauGB
19.06.2024

2. a) Ortsliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung, sowie deren Veröffentlichung im Internet gem. § 3 Abs. 2 BauGB
___ 2025

3. a) Veröffentlichung des Entwurfes des Bebauungsplanes im Internet und öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
___ 2025 bis ___ 2025

3. a) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB
___ 2025 bis ___ 2025

b) Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB
___ 2025

4. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
___ 2025

5. Der ordnungsgemäße Ablauf des Verfahrens wird bestätigt. Der Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes stimmt mit den Beschlüssen der Gemeindevertretung überein.
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den
Jan Pieter Subat
-Bürgermeister-

6. Als Sitzung ausgetagt.
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den
Jan Pieter Subat
-Bürgermeister-

7. Ortsliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes und Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung wurde am _____ Ortslich, öffentlich bekanntgemacht.
Der Vorstand der Gemeinde Selters

Selters, den
Jan Pieter Subat
-Bürgermeister-

Selters, den

Ingeltrudis
Ost, Dr. Marcus Schöcher

Stadtplanung
Landschaftsplanung
erschließung

Planungsträger: